

## 立法會房屋事務委員會

### 根據第二次公屋租金檢討結果的租金調整

#### 目的

本文件旨在向委員介紹在既定的公屋租金調整機制下第二次租金檢討的結果。

#### 背景

2. 《房屋條例》第 16A 條訂明公屋租金調整機制，並於 2008 年實施。在此租金調整機制下，公屋租戶的負擔能力為釐定公屋租金的因素。機制為房屋委員會（下稱「房委會」）提供客觀的基礎，以一個反映公屋租戶負擔能力的框架，決定何時應調整公屋租金和調整的幅度。機制亦有助促進公屋計劃的持續發展。有關既定租金調整機制的背景資料及在機制下的數據蒐集及運算方法列載於附件 A。

3. 在既定的租金調整機制下的首次檢討於 2010 年進行。當時，房委會資助房屋小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮了政府統計處（下稱「統計處」）處長報告，通過根據《房屋條例》訂明的租金調整機制進行的首次公屋租金檢討的結果，即按第一期間（2007 年）及第二期間（2009 年）兩者的收入指數的變動，上調公屋租金 4.68%。

4. 在既定的租金調整機制下，2009 年是首次租金檢討的第二期間，亦是第二次檢討的第一期間（或基礎年）。因此，2009 年的數據已於這次租金檢討中作為比較的基礎。同樣地，2011 年（即這次租金檢討的第二期間）的數據將於下次租金檢討中作為比較的基礎。整體機制將會持續一致地進行。

#### 第二次公屋租金檢討的結果

5. 第二次租金檢討的數據編製工作已經完成。統計處根據其質量檢查所得證據，證實統計調查的數據，準確反映 2009 和 2011 年的公屋租戶家庭收入，該等數據因而已用作計算第二次租金檢討的公屋租戶收入指數。數據的分布情況，以及計算每月平均收入時被剔除的租戶，詳情如下。

### (i) 樣本分布

6. 每月 2 000 個公屋租戶樣本是按照該月份實際的家庭人數分布抽取，第一和第二期間的樣本按家庭人數劃分的分布情況，分別載於附件 B1和B2。

7. 由於採用分層比例抽樣法，按公共屋邨和地區劃分的樣本租戶的分布情況，與所有公屋租戶的實際分布情況相若。第一和第二期間按地區和按屋邨劃分的樣本租戶分布情況和實際整體租戶分布情況的比較，載於附件 C1和C2。

### (ii) 剔除非代表性租戶

8. 第一和第二期間各抽選了 24 000 個公屋租戶，因此第二次租金檢討合共有 48 000 個公屋租戶的收入數據。在參與 2009 和 2011 年公屋住戶入息抽樣統計調查（下稱「入息統計調查」）的這批 48 000 個公屋租戶當中，回應率分別達 97.8%和 98.2%。餘下 1%至 2%的租戶，分別在 2009 年及 2011 年涉及 513 和 440 宗個案。經房屋署查核後，確定所有這些未能按申報表指示提供資料的租戶，均有合理原因（如患嚴重疾病、在海外工作或就學、入獄等等）；期間只有一名在 2009 年的樣本租戶在沒有合理原因之下，拒絕按《房屋條例》第 25(1)條的規定交回入息申報表。該名租戶於 2011 年遭檢控，經法庭定罪後被判處罰款。

9. 以附件 A所述的方法，根據 2009 年入息統計調查所蒐集的數據，共有 939 戶公屋富戶、545 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 367 戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 4.0%、2.3%和 23.0%。剔除該三類非代表性租戶，以及無效樣本等（包括租戶已離世和租戶已終止其租約的個案）之後，2009 年用以計算收入指數的樣本數目為 16 481。

10. 至於 2011 年，共有 881 戶公屋富戶、543 戶其他高收入的非一般收入租戶，以及 5 507 戶綜援戶不被納入收入指數的計算之內，分別佔完成樣本的 3.8%、2.3%和 23.5%。剔除該三類非代表性租戶，以及無效樣本等之後，2011 年用以計算收入指數的樣本數目為 16 511。統計處認為，第一和第二期間的樣本數目，能為編制收入指數提供良好穩妥的基礎。

### (iii) 家庭每月平均收入的計算

11. 統計處剔除上述三個類別的非代表性公屋租戶和無效樣

本等之後，並採用倍大調查數據的標準統計方法，計算出公屋租戶的家庭人數分布百分比，並以此作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。兩個期間的有關數據，分別詳載於附件 D1 和 D2。

12. 第一期間（即 2009 年）的公屋租戶家庭每月平均收入為 13,579 元，該期間的指數設定為 100。第二期間的所有收入數據和相關證明文件均已蒐集和審核妥當。第二期間（即 2011 年）的經調整後的公屋租戶家庭每月平均收入為 15,784 元。因此，第二期間的指數為 116.24。統計處參考第一和第二期間的收入數據，以獨立身分進行各項質量檢查，並計算出收入指數。質量檢查結果和收入指數的計算方法，附載於統計處的第二次租金檢討報告（載於附件 E）。

13. 《房屋條例》第 16A(4)(a)條規定，「如在某次有關租金的檢討中，信納第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上，委員會須在該次檢討後，在切實可行範圍內盡快增加有關租金，增加幅度為收入指數的升幅或 10%，兩者以較少者為準；及如在某次有關租金的檢討中，信納第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，委員會須在該次檢討後，在切實可行範圍內盡快減少有關租金，降低幅度為收入指數的跌幅。」《房屋條例》第 16A(6)條亦訂明，在更改有關租金時，房委會可將有關租金的款額下調至最接近的元的整數。統計處的報告（載於附件 E）顯示，第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 16.24%，因此，第二次公屋租金檢討的租金調整幅度為 +10%。

### 對公屋租戶的影響

14. 截至 2011 年 12 月，共有約 69.9 萬個公屋租戶，當中約 146 100 戶（或 21%）是綜援戶。其餘的租戶包括 517 000 戶（或 74%）繳交一般租金的租戶、12 000 戶（或 2%）在房委會的租金援助計劃下接受資助，並繳交一般租金的 50% 或 75% 的租戶，以及 24 100 戶（或 3%）繳交額外租金的「公屋富戶」。

15. 2011 年 12 月的平均每月租金為 1,397 元。按調整幅度為 +10% 計算，平均調整金額為 **139 元**。就幅度而言，現時的租金為 259 至 3,525 元，換言之，租金上調的金額為 **25 元至 352 元**。

16. 就租金調整金額的分布而言，扣除綜援戶後（他們的租金由政府支付）餘下的 553 100 名公屋租戶每月租金上調的金額<sup>1</sup>劃分如下：

<u>每月租金上調的金額</u>	<u>租戶數目（百分比）</u>
50 元或以下	7 000（1%）
51 至 100 元	120 900（22%）
101 至 150 元	213 000（39%）
151 至 200 元	102 000（18%）
201 至 250 元	76 100（14%）
250 元以上	34 100（6%）

### 現有的援助 / 紓緩措施

17. 綜合社會保障援助為財政上無法自給自足的人士提供安全網，把他們的收入提高至指定的水平，以滿足其基本需要。綜援戶的公屋租金是由政府支付（由社會福利署直接向房委會付款）。

18. 此外，房委會透過租金援助計劃，為暫時財政拮据的公屋租戶（例如等候再次受聘人士）提供援助。符合資格準則的租戶可獲減租，減幅最多為 50%。有關租金援助計劃的資格準則及行政安排載於附件 F。

19. 亦請委員留意，政府在 2012-13 年度財政預算案中宣佈，為公屋住戶代繳 2012-13 年度兩個月租金，以協助市民紓緩經濟下行的壓力。如獲立法會財務委員會批准，公屋住戶在 2012 年 7 及 8 月份的全部或部分租金將由政府代繳。而政府代繳租金的數額，抵銷了以兩年為檢討期、根據第二次公屋租金檢討結果而調整的租金幅度的 83.3%。以租戶繳交平均每月租金 1,397 元舉例來說，淨效果是租金的增幅只有 1.7%，相等於每月額外多繳 23 元。這項措施將會在某程度上紓緩公屋居民的負擔，並協助他們應對租金上調。

---

<sup>1</sup> 所顯示的租金增加分佈範圍是以公屋租戶須繳交的一般租金（即租金包括淨額租金及差餉）為基礎作計算。至於約 24 100 戶繳交額外租金的租戶（他們須繳交 1.5 倍或 2 倍的淨額租金），在租金調整時，他們實際繳交租金的分佈可能有分別。

## 房委會的討論

20. 於 2012 年 5 月 22 日，房委會的小組委員會考慮了統計處處長的報告，及通過了根據《房屋條例》第 16A 條訂明的既定租金調整機制下進行的第二次租金檢討的結果，顯示第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 16.24%。委員亦備悉，根據《房屋條例》第 16A(4)條，房委會必須按照收入指數的變動（上限為 10%）實施租金上調，並須在切實可行的範圍內盡快執行。《房屋條例》第 16A(5)(b)條訂明，房委會不得在最近一次作出更改當日的第 2 周年日之前更改有關租金。最近一次在既定機制下實行的租金調整在 2010 年 9 月 1 日生效。所以，下一次租金調整會在 2012 年 9 月 1 日生效。公屋租戶會預先一個月獲得通知其新的租金水平。

21. 儘管第 20 段所述，《房屋條例》第 17 條賦予房委會決定權，「可按其認為適合的期間全部或部分減免根據任何租契須繳付的任何租金、同意租賃金或其他代價」。在 5 月 24 日的特別跟進會議上，小組委員會委員就現時的經濟氣候及通脹壓力下，房委會是否應該推出紓緩措施，與租戶共同承擔，作出了詳細討論。達成的共識是房委會在上調租金這方面應採取「共同承擔」的方法，而在此基礎上，由房委會向所有公屋租戶提供一個月的租金寬免是一項合適的措施。委員已備悉這是在如獲立法會財務委員會批准，政府所提供的 2012 年 7 及 8 月份兩個月租金紓緩以外的額外措施。

22. 小組委員會委員已備悉一個月的租金寬免約會抵銷兩年期內租金增幅的一半。根據法例，雖然房委會不能將租金上調分期執行，但提供一個月的租金寬免，實際效果等同於將租金上調的幅度“調低”至在兩年內 5.42%。若包括綜援戶，及如富戶只獲寬免淨租金，則一個月的租金寬免會引致房委會少收大約 10 億元的租金。

23. 請委員備悉在既定機制下第二次公屋租金檢討的結果，以及小組委員會的商議。我們會將委員的觀點及意見，提交小組委員會參考。

房屋署  
2012 年 5 月

## 既定公屋租金調整機制的背景及計算方法

### A. 檢討的原因

房委會的一貫政策，是將公屋租金定於租戶可負擔的水平。與此同時，根據《房屋條例》第 4(4)條，房委會的政策，須確保從屋邨所累算獲得的收入，足以應付屋邨的經常開支。

2. 在 1998 年之前，房委會每兩年分批檢討及調整公屋租金，而每批屋邨單位的數量和地點各異。在決定是否調整公屋租金和有關幅度時，房委會會考慮多項因素，包括租戶的負擔能力、消費物價變動、政府差餉金額、薪金變動、屋邨之間的比對價值、進行租金檢討的屋邨的運作成本和房委會的財政狀況等等。《房屋條例》在 1997 年透過議員私人條例草案的方式被修訂，修訂條例於 1998 年 3 月生效。當時的《房屋條例》第 16(1A)條規定，所有屋邨在調整租金後，其租金與入息比例中位數（以下稱「中位數」）不得超逾 10%。這項規定未能為房委會提供用以調整租金的客觀基礎，因為中位數上升，除與公屋租戶家庭入息變動有關外，亦受到眾多外在因素影響，例如小家庭、長者家庭和領取綜合社會保障援助的家庭的比例增加，以及公屋編配標準得到改善等。因此，房委會有需要設立一個客觀和可持續運作的機制，作為調整租金的基礎。

3. 在 2001 年 1 月，房委會成立專責小組委員會，檢討公屋租金政策。檢討的目的，是要訂出一套租戶所能負擔、具彈性、為租戶提供更多選擇，並有助公營房屋計劃長遠持續發展的租金政策。2006 年 11 月房委會通過「公屋租金政策檢討報告」，建議設立以公屋租戶入息為基礎的租金調整機制，以取代過往以租金與入息比例中位數 10% 的法定上限。

### B. 既定租金調整機制

4. 《2007 年房屋（修訂）條例》（下稱「修訂條例」）引入現行的機制，按公屋租戶家庭收入的變動而上調或下調公屋租金。修訂條例於 2007 年 6 月獲立法會通過，並於 2008 年 1 月 1 日起實施。為提供一個起步點，使現行的租金調整機制得以有效地運作，房委會於 2007 年 8 月將公屋租金下調了 11.6%。

5. 在既定公屋租金調整機制下，房委會須每兩年檢討公屋租金一次，並須按該次租金檢討中第一和第二期間收入指數的變動調整公屋租金。根據《房屋條例》第 16A(4)條的規定，如第二期間的收入指數高於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會須以收入指數的升幅或 10% 增加租金，兩者以較少者為準；如第二期間的收入指數低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會則須以收入指數的跌幅相應減少租金。

6. 公屋租金的調整是依據在租金檢討周期內第一和第二期間收入指

數的變動而作出。根據《房屋條例》第 16A(8)條第二次租金檢討的第一期間是指在 2009 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間，而第二期間則是指在 2011 年 12 月 31 日屆滿的 12 個月期間。根據第 16A(7)(a)條，第一期間的收入指數，反映租戶在第一期間的家庭每月平均收入水平，而第二期間的收入指數，則反映租戶在第二期間的經調整後的家庭每月平均收入水平。第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，而評估得出的租戶每月平均收入。

7. 《房屋條例》第 16A(7)(b)條訂明，就收入指數的編製工作，包括計算第一和第二期間的收入指數變動，由政府統計處處長負責。

### C. 數據蒐集及運算

8. 編製收入指數的工作分為「數據的蒐集」及「數據的運算」兩方面。入息統計調查中所蒐集的公屋租戶收入數據，將作為編製收入指數的基礎。

9. 為蒐集收入數據，房委會每月隨機抽選 2 000 戶公屋租戶，而被抽樣選出的租戶將收到有關通知書和入息申報表。有關入息申報表是根據《房屋條例》第 25(1)條發出，申報屬於強制性。須申報的收入包括受僱及自僱的薪酬和其他收入（例如利息和股息收入）。法例規定所有被抽樣選出的租戶均須填妥入息申報表。不過，為減少對被抽樣選出的租戶造成負擔，同一公屋租戶在 12 個月的期間不會被抽選多於一次。

10. 所有被抽樣選出的租戶家庭，其名列在租約上的每名家庭成員均須遵照有關條例的規定，如實申報其每月收入。入息申報表已載列註釋，以協助租戶提供收入數據。被抽樣選出的租戶須於指定時限內將填妥的入息申報表交回。租戶所提供的資料會按保密程序嚴謹處理，並只會用作編製收入指數。租戶若就入息申報表所需的任何資料明知而作出虛假陳述、拒絕或不在指定期限內交回入息申報表，均屬違法，並可被檢控。

11. 收入指數的編製，旨在評估公屋租戶家庭收入在租金檢討周期內的「純入息變化」，藉以釐定租金調整的幅度。為達致這個目的，公屋租戶的家庭人數分布情況在租金檢討周期內須維持不變，以便在編製收入指數時，撇除家庭人數分布變動對家庭收入的影響。

### 房委會的負責範圍

12. 房委會負責蒐集被抽樣選出的租戶的收入數據。為確保入息統計調查的代表性和真確性，我們已徵詢統計處的意見，以制定抽選方法和數據蒐集程序。

13. 就抽選工作而言，我們採用以或然率為基礎的方法，每月隨機抽選 2 000 公屋租戶參與入息統計調查。我們會先按家庭人數把公屋租戶分

為五組（即五個分層），即 1 人家庭、2 人家庭、3 人家庭、4 人家庭及 5 人或以上的家庭，並按照該月份公屋租戶實際家庭人數比例在每個組別抽選。2 000 租戶乃根據每月租戶實際家庭人數分佈抽選。此謂分層比例等距隨機抽樣法。與簡單的隨機抽樣法比較，分層比例等距隨機抽樣法的優點，在於能夠提供更為準確的預測。

14. 在蒐集和處理數據的過程中，房委會已採用下列措施，確保入息統計調查中所蒐集數據的質素：

- (a) 房委會解答租戶在填寫入息申報表時遇到的問題，以減低租戶填錯及漏填的情況。房委會亦應要求，派員到訪行動不便的租戶和長者，協助他們填寫入息申報表；
- (b) 在收到所有被抽樣選出的租戶的入息申報表後，房委會執行初步審核。如租戶的申報表未填妥或須作進一步澄清，房屋署人員會聯絡他們，並可能要求他們提供收入證明文件和其他相關資料，以核實所申報的收入數據；
- (c) 房委會採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名職員分別輸入電腦，然後校對兩組輸入的數據，以避免人手輸入資料時出現錯誤；以及
- (d) 房委會在輸入入息統計調查中每一份申報表中的資料時，利用電腦程式審核輸入資料的連貫性。在發現有不連貫的情況時，我們先向被抽樣選出的租戶查證，然後才把所蒐集數據交予統計處，計算收入指數。

### **政府統計處的負責範圍**

15. 統計處負責：(i) 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查；以及(ii) 根據《房屋條例》第 16A(7)(b)條，以獨立身分計算收入指數。

#### **(i) 對房委會在入息統計調查中的工作進行質量檢查**

16. 統計處採取各項質量檢查措施，以確保房委會在入息統計調查中的工作做到公平、客觀和準確。這些措施分別針對被抽樣選出的公屋租戶的代表性、所申報收入的真確性和數據輸入的準確性，作出全面的監察和評估，從而確保用以計算收入指數的數據準確反映公屋租戶的家庭收入。這些措施包括：

- (a) 統計處分別在每一期間的數據收集工作完成後，進行統計測試，以核實被抽樣選出的租戶在家庭人數和地區分布兩方面的分布情況與公屋租戶的實際分布情況是否相若，以確保樣本的代表性；



- (b) 統計處從已申報收入的租戶中再每月隨機抽出約 5% 的租戶，由房委會要求他們提交收入證明文件，以證明所申報資料的真確性。每年約有 1 200 租戶被包括在此額外查核的工作內，統計處亦會進行隨機抽查，以確定房委會有否妥善審核收入證明文件；
- (c) 統計處每月從已填妥的入息申報表中隨機抽選 2% 的表格，以查核房委會數據輸入的準確度；以及
- (d) 就第 14(d) 段提及房委會的數據審核工作，統計處會在處理每月的數據時，採用統計處本身的電腦程式進行另一輪查核，以確保所有必要步驟均已遵行。

### (ii) 剔除非代表性租戶

17. 收入指數旨在反映公屋租戶家庭收入在第一和第二期間的變動，涵蓋的範圍應為一般收入的公屋租戶。在計算收入指數時，我們會按照法案委員會同意的方法，剔除與一般公屋租戶收入有極大差異的「非代表性」租戶，以減少計算結果出現扭曲的情況。這些租戶包括：

- (a) 「公屋富戶」：繳交額外租金的租戶（俗稱「公屋富戶」）較其他租戶富裕，把他們納入收入指數的涵蓋範圍會拉高整體收入水平，因此不能確切反映一般公屋租戶的負擔能力；
- (b) 其他高收入的「非一般收入」租戶：指其他高收入租戶，他們並非繳交額外租金的「公屋富戶」（包括未住滿十年的租戶）。為評估這些住戶所佔比例，我們採用統計上常用的約翰杜基剔除離羣組數據方法，用以處理離群數據。在入息統計調查中應用這方法以界定收入數據的離羣組別，以剔除收入偏高的租戶（方法見附件 A 附錄）；以及
- (c) 綜援戶：綜援實際上是政府提供的公共福利金而並非收入。

### (iii) 計算家庭每月平均收入

18. 統計處剔除上述三個類別的非代表性公屋租戶和無效樣本等之後，並採用倍大調查數據的統計方法，計算出家庭人數分布百分比，作為一組加權用的權數，以供計算整體公屋租戶家庭的每月平均收入，及由此而得租金檢討的收入指數。

19. 第一期間的家庭人數分布比例會用作加權用的權數，而這權數在第二期間維持不變。從統計學來說，第二期間的公屋租戶家庭每月平均收入，會按第一期間的家庭人數分布比例作出「調整」，目的是剔除在租金檢討周期內家庭人數分布變化對租戶收入的影響。

## 約翰杜基剔除離羣組數據方法

### 背景

在 2006 年年底發表的「公屋租金政策檢討報告」中，房委會建議在計算收入指數時，剔除綜援戶和繳交額外租金的租戶。該報告亦建議在計算指數時，剔除每個家庭人數組別中收入水平極端的租戶，以處理所謂的「離羣組」。

2. 在 2007 年 3 月 16 日舉行的第三次法案委員會會議上，委員關注到根據新的租金調整機制釐定的租金調整幅度，可能會因為計及高收入租戶而扭曲。政府當局回應指，在計算加權平均租戶收入時，除綜援戶和繳交額外租金的租戶外，每個家庭人數組別中租戶收入屬最高約 1% 的租戶，亦會被剔除。

3. 在其後舉行的法案委員會會議(2007 年 4 月 17 日、5 月 10 日、5 月 25 日、5 月 30 日和 5 月 31 日)，委員進一步討論剔除收入極高的租戶的做法。委員明白政府當局的建議，但有部分委員認為應採用較嚴格的甄選規則，把「收入頗高的離羣組」一併剔除。

4. 政府當局考慮了委員的意見，在進一步諮詢政府統計處後，於 2007 年 6 月 1 日作出回應，建議採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」，以評估收入水平極端的租戶所佔比例。根據公屋租戶當時的收入模式，估計採用「約翰杜基剔除離羣組數據方法」將可剔除各家庭人數組別中收入最高的約 4 至 5% 租戶。法案委員會贊同建議的方法。

### 方法

5. 「約翰杜基剔除離羣組數據方法」由約翰杜基(John Wilder Tukey) (1915 至 2000 年) 創立，是用於計算離羣組的常用統計方法。這方法適用於各類數據，無須就整套數據的統計分布或模式作任何假設，因而獲廣泛採用。

6. 這方法根據整套原有數據的分布，釐定最高和最低的離羣組收入水平。高於最高水平和低於最低水平的數據，均會列入離羣組。由於兩個水平均取決於整套原有數據，因此沒有就列入離羣組的數據預設百分比。

7. 在編製收入指數時，實際的計算方法為：

- (a) 把調查所得的整套租戶收入數據以遞增方式排列，即把收入數據由最低至最高排列。
- (b) 計算樣本戶的租戶收入的中位數、上四分位值（75<sup>th</sup> percentile ( $x_{.75}$ )）及下四分位值（25<sup>th</sup> percentile ( $x_{.25}$ )）。中位數就是把樣本戶平均分成兩半的收入水平，當中半數的租戶收入高於中位數，另外半數低於中位數。上四分位值是指高於 75% 以上抽樣租戶的收入的水平。換言之，有 25% 樣本戶的收入會高於上四分位值，而下四分位值是指高於 25% 以上樣本戶收入的收入水平。
- (c) 將上四分位值減去下四分位值得出四分位數間距(IQR)，即  $IQR = x_{.75} - x_{.25}$ 。因此，四分位數間距包含以租戶收入計，屬中間 50% 的樣本戶。
- (d) 極高收入水平以上四分位值加以 1.5 倍的四分位數間距計算，即  $x_{.75} + 1.5 \times IQR$ 。

收入高於這水平的租戶即屬離羣組。

- (e) 極低收入水平以下四分位值減去 1.5 倍的四分位數間距計算，即  $x_{.25} - 1.5 \times IQR$ 。

收入低於這水平的租戶即屬離羣組。

8. 按照 2009 年一人家庭組別的資料計算的例子如下：

最小值 (元)	最大值 (元)	下四分位值 (元)	上四分位值 (元)	四分位數間距 (元)
0	38,760	2,970	5,800	2,830

$$\begin{aligned} \text{四分位數間距} &= \text{上四分位值} - \text{下四分位值} \\ &= 5,800 - 2,970 \\ &= 2,830 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極高收入水平} &= \text{上四分位值} + 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 5,800 + 1.5 \times 2,830 \\ &= 10,045 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{極低收入水平} &= \text{下四分位值} - 1.5 \times \text{四分位數間距} \\ &= 2,970 - 1.5 \times 2,830 \\ &= -1,275 \end{aligned}$$

如此類推，我們可以計算出其他家庭人數組別的極高收入水平和極低收入水平。2009 年的計算結果如下：

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-1,275	10,045
2 人	-3,976	20,693
3 人	-6,884	34,114
4 人	-8,866	43,044
5 人或以上	-10,772	52,620

根據 2011 年數據釐定的離群組極高收入水平和極低收入水平如下：

家庭人數	極低收入水平 (元)	極高收入水平 (元)
1 人	-2,223	11,705
2 人	-5,382	24,602
3 人	-8,400	39,440
4 人	-9,480	49,400
5 人或以上	-11,391	59,398

收入超逾極高收入水平和低於極低收入水平的租戶，同屬離群組。從實際數字看，沒有租戶的收入為負數。因此，在實際收入分布中屬較低組別的租戶，亦不會因為列入離群組而被剔除。

## 第一期間(2009)按家庭人數列出的樣本分布

2009 年 申報月份		家庭人數					
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以上	總數
一月	家庭數目	323	444	497	479	257	2 000
	%	(16.2)	(22.2)	(24.9)	(24.0)	(12.9)	(100.0)
二月	家庭數目	323	446	497	478	256	2 000
	%	(16.2)	(22.3)	(24.9)	(23.9)	(12.8)	(100.0)
三月	家庭數目	324	447	497	477	255	2 000
	%	(16.2)	(22.4)	(24.9)	(23.9)	(12.8)	(100.0)
四月	家庭數目	326	448	497	476	253	2 000
	%	(16.3)	(22.4)	(24.9)	(23.8)	(12.7)	(100.0)
五月	家庭數目	326	450	498	475	251	2 000
	%	(16.3)	(22.5)	(24.9)	(23.8)	(12.6)	(100.0)
六月	家庭數目	327	452	498	473	250	2 000
	%	(16.4)	(22.6)	(24.9)	(23.7)	(12.5)	(100.0)
七月	家庭數目	328	454	499	471	248	2 000
	%	(16.4)	(22.7)	(25.0)	(23.6)	(12.4)	(100.0)
八月	家庭數目	328	455	499	471	247	2 000
	%	(16.4)	(22.8)	(25.0)	(23.6)	(12.4)	(100.0)
九月	家庭數目	329	455	500	470	246	2 000
	%	(16.5)	(22.8)	(25.0)	(23.5)	(12.3)	(100.0)
十月	家庭數目	329	456	501	469	245	2 000
	%	(16.5)	(22.8)	(25.1)	(23.5)	(12.3)	(100.0)
十一月	家庭數目	330	457	502	467	244	2 000
	%	(16.5)	(22.9)	(25.1)	(23.4)	(12.2)	(100.0)
十二月	家庭數目	330	459	503	466	242	2 000
	%	(16.5)	(23.0)	(25.2)	(23.3)	(12.1)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。  
括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

## 第二期間(2011)按家庭人數列出的樣本分布

2011 年 申報月份		家庭人數					
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人或以 上	總數
一月	家庭數目	339	469	508	455	229	2 000
	%	(17.0)	(23.5)	(25.4)	(22.8)	(11.5)	(100.0)
二月	家庭數目	340	470	508	454	228	2 000
	%	(17.0)	(23.5)	(25.4)	(22.7)	(11.4)	(100.0)
三月	家庭數目	340	471	508	453	228	2 000
	%	(17.0)	(23.6)	(25.4)	(22.7)	(11.4)	(100.0)
四月	家庭數目	341	472	508	453	226	2 000
	%	(17.1)	(23.6)	(25.4)	(22.7)	(11.3)	(100.0)
五月	家庭數目	341	473	508	452	226	2 000
	%	(17.1)	(23.7)	(25.4)	(22.6)	(11.3)	(100.0)
六月	家庭數目	342	475	508	451	224	2 000
	%	(17.1)	(23.8)	(25.4)	(22.6)	(11.2)	(100.0)
七月	家庭數目	343	477	509	449	222	2 000
	%	(17.2)	(23.9)	(25.5)	(22.5)	(11.1)	(100.0)
八月	家庭數目	344	477	509	449	221	2 000
	%	(17.2)	(23.9)	(25.5)	(22.5)	(11.1)	(100.0)
九月	家庭數目	345	477	509	448	221	2 000
	%	(17.3)	(23.9)	(25.5)	(22.4)	(11.1)	(100.0)
十月	家庭數目	346	479	509	446	220	2 000
	%	(17.3)	(24.0)	(25.5)	(22.3)	(11.0)	(100.0)
十一月	家庭數目	345	481	509	446	219	2 000
	%	(17.3)	(24.1)	(25.5)	(22.3)	(11.0)	(100.0)
十二月	家庭數目	345	482	510	445	218	2 000
	%	(17.3)	(24.1)	(25.5)	(22.3)	(10.9)	(100.0)

註：樣本是按公屋實際租戶家庭人數的分布而抽選，故每月會有所不同。  
括號內的百分比表示該月份樣本的家庭人數分布。

## 按地區及屋邨列出 2009 年樣本戶與同期整體分布的公屋租戶分布比較

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
1. 中西區	西環邨	621	0.1	20	0.1
2. 港島東	峰華邨	415	0.1	17	0.1
	興民邨	1 939	0.3	69	0.3
	興東邨	2 106	0.3	74	0.3
	興華(一)邨	2 249	0.3	87	0.4**
	興華(二)邨	3 444	0.5	116	0.5
	康東邨	465	0.1	13	0.1
	模範邨	652	0.1	19	0.1
	愛東邨	3 734	0.6	133	0.6
	小西灣邨	5 969	0.9	216	0.9
	翠樂邨	318	0.0	13	0.1**
	翠灣邨	652	0.1	29	0.1
	環翠邨	3 560	0.5	126	0.5
	耀東邨	5 145	0.8	186	0.8
	漁灣邨	2 119	0.3	82	0.3
3. 港島南	鴨脷洲邨	4 251	0.6	149	0.6
	利東邨	2 896	0.4	97	0.4
	馬坑邨	892	0.1	33	0.1
	石排灣邨	5 135	0.8	183	0.8
	田灣邨	3 062	0.5	111	0.5
	華富(一)邨	4 685	0.7	172	0.7
	華富(二)邨	4 283	0.6	152	0.6
	華貴邨	1 179	0.2	42	0.2
4. 九龍城	何文田邨	4 672	0.7	166	0.7
	紅磡邨	824	0.1	33	0.1
	馬頭圍邨	2 053	0.3	77	0.3
	愛民邨	6 225	0.9	223	0.9
	常樂邨	340	0.1	11	0.0**
	觀塘	彩霞邨	654	0.1	24
5. 觀塘	彩盈邨	3 844	0.6	138	0.6
	興田邨	548	0.1	21	0.1
	啟田邨	2 261	0.3	80	0.3
	啟業邨	4 148	0.6	150	0.6
	高翔苑	1 792	0.3	63	0.3
	高怡邨	1 160	0.2	41	0.2
	廣田邨	2 222	0.3	83	0.3
	藍田邨	741	0.1	23	0.1
	鯉魚門邨	3 128	0.5	115	0.5
	樂華北邨	2 930	0.4	107	0.4
	樂華南邨	6 723	1.0	244	1.0
	牛頭角下(二)邨***	1 980	0.3	70	0.3
	安田邨	718	0.1	25	0.1
	坪石邨	4 454	0.7	159	0.7
	平田邨	5 412	0.8	194	0.8
	寶達邨	7 357	1.1	266	1.1
	秀茂坪邨	11 984	1.8	434	1.8
	秀茂坪南邨	893	0.1	32	0.1

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	順利邨	4 356	0.7	152	0.6**
	順安邨	2 907	0.4	103	0.4
	順天邨	6 785	1.0	246	1.0
	德田邨	2 248	0.3	79	0.3
	翠屏(北)邨	3 524	0.5	126	0.5
	翠屏(南)邨	4 640	0.7	168	0.7
	牛頭角上邨	3 999	0.6	144	0.6
	雲漢邨	971	0.1	34	0.1
	和樂邨	1 905	0.3	69	0.3
	油麗邨	4 196	0.6	147	0.6
	油塘邨	3 543	0.5	134	0.6**
	6. 深水埗	澤安邨	1 775	0.3	67
	幸福邨	2 074	0.3	75	0.3
	富昌邨	5 904	0.9	212	0.9
	海麗邨	4 861	0.7	172	0.7
	麗閣邨	2 810	0.4	104	0.4
	麗安邨	1 360	0.2	52	0.2
	李鄭屋邨	1 480	0.2	58	0.2
	南昌邨	813	0.1	28	0.1
	南山邨	2 615	0.4	93	0.4
	白田邨	8 348	1.3	299	1.2**
	石硤尾邨	4 836	0.7	176	0.7
	蘇屋邨	1 250	0.2	44	0.2
	大坑東邨	1 961	0.3	72	0.3
	元州邨	5 773	0.9	209	0.9
7. 黃大仙	彩輝邨	1 290	0.2	48	0.2
	彩虹邨	7 334	1.1	267	1.1
	彩雲(一)邨	5 709	0.9	207	0.9
	彩雲(二)邨	2 864	0.4	103	0.4
	竹園北邨	1 525	0.2	57	0.2
	竹園南邨	5 904	0.9	209	0.9
	富山邨	1 536	0.2	59	0.2
	鳳德邨	1 468	0.2	56	0.2
	樂富邨	3 575	0.5	120	0.5
	黃大仙下(一)邨	1 880	0.3	66	0.3
	黃大仙下(二)邨	6 526	1.0	235	1.0
	美東邨	633	0.1	20	0.1
	慈正邨	7 958	1.2	290	1.2
	慈康邨	1 992	0.3	69	0.3
	慈樂邨	6 126	0.9	222	0.9
	慈民邨	1 939	0.3	70	0.3
	東頭(一)邨	820	0.1	27	0.1
	東頭(二)邨	2 628	0.4	94	0.4
	黃大仙上邨	4 130	0.6	148	0.6
	橫頭磡邨	5 739	0.9	208	0.9
8. 油尖旺	海富苑	2 761	0.4	100	0.4
9. 離島	長貴邨	453	0.1	18	0.1
	富東邨	1 642	0.2	60	0.3**
	金坪邨	245	0.0	14	0.1**
	龍田邨	348	0.1	16	0.1
	雅寧苑	417	0.1	16	0.1
	銀灣邨	409	0.1	16	0.1



地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	逸東(一)邨	5 480	0.8	192	0.8
	逸東(二)邨	6 068	0.9	220	0.9
10. 葵涌及青衣	長青邨	4 758	0.7	166	0.7
	長發邨	1 435	0.2	51	0.2
	長亨邨	4 315	0.6	151	0.6
	長康邨	8 072	1.2	294	1.2
	長安邨	1 533	0.2	55	0.2
	長宏邨	4 241	0.6	148	0.6
	青逸苑	508	0.1	21	0.1
	高盛臺	758	0.1	26	0.1
	葵涌邨	13 298	2.0	478	2.0
	葵芳邨	6 223	0.9	224	0.9
	葵興邨	377	0.1	14	0.1
	葵盛東邨	6 157	0.9	217	0.9
	葵盛西邨	5 083	0.8	180	0.8
	荔景邨	4 113	0.6	144	0.6
	麗瑤邨	2 756	0.4	100	0.4
	安蔭邨	5 222	0.8	189	0.8
	石籬(一)邨	4 741	0.7	169	0.7
	石籬(二)邨	7 313	1.1	264	1.1
	石蔭東邨	2 361	0.4	80	0.3**
	石蔭邨	2 623	0.4	95	0.4
大窩口邨	7 365	1.1	264	1.1	
青衣邨	862	0.1	33	0.1	
華荔邨	1 425	0.2	53	0.2	
11. 新界北	祥華邨	2 311	0.3	80	0.3
	清河邨	6 273	0.9	230	1.0**
	彩園邨	4 895	0.7	176	0.7
	嘉福邨	1 964	0.3	69	0.3
	太平邨	391	0.1	15	0.1
	天平邨	1 395	0.2	45	0.2
	華明邨	1 992	0.3	68	0.3
	華心邨	1 465	0.2	56	0.2
	雍盛苑	1 690	0.3	59	0.2**
12. 西貢及將軍澳	彩明苑	2 774	0.4	99	0.4
	厚德邨	4 152	0.6	150	0.6
	健明邨	6 975	1.0	249	1.0
	景林邨	1 810	0.3	68	0.3
	明德邨	1 502	0.2	53	0.2
	寶林邨	2 199	0.3	78	0.3
	尚德邨	5 480	0.8	195	0.8
	翠林邨	1 876	0.3	64	0.3
13. 沙田	秦石邨	2 096	0.3	70	0.3
	頌安邨	2 764	0.4	99	0.4
	恒安邨	1 176	0.2	48	0.2
	顯徑邨	929	0.1	31	0.1
	顯耀邨	789	0.1	37	0.2**
	廣源邨	1 598	0.2	56	0.2
	利安邨	3 587	0.5	131	0.5
	瀝源邨	3 158	0.5	110	0.5
	隆亨邨	4 303	0.6	159	0.7**
	美林邨	4 037	0.6	148	0.6

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	美田邨	5 434	0.8	195	0.8
	博康邨	1 359	0.2	51	0.2
	沙角邨	6 155	0.9	228	1.0**
	碩門邨	366	0.1	11	0.0**
	新翠邨	6 541	1.0	237	1.0
	新田圍邨	3 348	0.5	123	0.5
	禾輦邨	6 190	0.9	221	0.9
	耀安邨	1 291	0.2	47	0.2
14. 大埔	富亨邨	2 112	0.3	78	0.3
	富善邨	2 703	0.4	94	0.4
	廣福邨	6 129	0.9	220	0.9
	太和邨	2 370	0.4	86	0.4
	大元邨	4 663	0.7	165	0.7
	運頭塘邨	802	0.1	30	0.1
15. 荃灣	象山邨	1 584	0.2	58	0.2
	福來邨	3 083	0.5	108	0.5
	梨木樹(一)邨	2 286	0.3	76	0.3
	梨木樹(二)邨	4 209	0.6	153	0.6
	梨木樹邨	3 866	0.6	139	0.6
	石圍角邨	6 267	0.9	229	1.0**
16. 屯門	蝴蝶邨	5 226	0.8	193	0.8
	富泰邨	5 010	0.8	178	0.7**
	建生邨	662	0.1	25	0.1
	良景邨	3 322	0.5	122	0.5
	安定邨	4 933	0.7	180	0.8**
	寶田邨	6 199	0.9	224	0.9
	三聖邨	1 722	0.3	58	0.2**
	山景邨	6 555	1.0	232	1.0
	大興邨	8 159	1.2	292	1.2
	田景邨	1 109	0.2	40	0.2
	湖景邨	4 291	0.6	158	0.7**
	友愛邨	8 851	1.3	317	1.3
	17. 元朗	俊宏軒	4 065	0.6	143
朗屏邨		4 788	0.7	178	0.7
水邊圍邨		2 327	0.3	90	0.4**
天澤邨		3 938	0.6	142	0.6
天晴邨		3 568	0.5	124	0.5
天恒邨		5 705	0.9	205	0.9
天瑞(一)邨		4 534	0.7	164	0.7
天瑞(二)邨		3 139	0.5	111	0.5
天慈邨		3 271	0.5	118	0.5
天華邨		3 595	0.5	130	0.5
天恩邨		5 295	0.8	189	0.8
天逸邨		3 295	0.5	120	0.5
天耀(一)邨		4 547	0.7	163	0.7
天耀(二)邨		3 780	0.6	142	0.6
天悅邨		4 068	0.6	146	0.6
總計		666 993	100.0	24 000	100.0

- \* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。
- \*\* 已進行卡方測定方法(Chi-square tests)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和樣本戶的分布相差微不足道。
- \*\*\* 觀塘區牛頭角下(二)邨於 2010 年初清拆，因此不列入**附件 C2**。

註：按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。

## 按地區及屋邨列出 2011 年樣本戶與同期整體分布的公屋租戶分布比較

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
1. 中西區	西環邨	628	0.1	23	0.1
2. 港島東	柴灣邨***	1 484	0.2	55	0.2
	峰華邨	402	0.1	15	0.1
	興民邨	1 947	0.3	67	0.3
	興東邨	2 094	0.3	73	0.3
	興華(一)邨	2 241	0.3	78	0.3
	興華(二)邨	3 418	0.5	121	0.5
	康東邨	449	0.1	18	0.1
	模範邨	654	0.1	19	0.1
	愛東邨	3 819	0.6	135	0.6
	小西灣邨	5 975	0.9	214	0.9
	翠樂邨	318	0.0	9	0.0
	翠灣邨	642	0.1	21	0.1
	環翠邨	3 555	0.5	126	0.5
	耀東邨	5 118	0.7	178	0.7
	漁灣邨	2 120	0.3	69	0.3
3. 港島南	鴨脷洲邨	4 279	0.6	153	0.6
	利東邨	2 732	0.4	96	0.4
	馬坑邨	894	0.1	31	0.1
	石排灣邨	5 152	0.7	176	0.7
	田灣邨	3 069	0.4	104	0.4
	華富(一)邨	4 733	0.7	157	0.7
	華富(二)邨	4 284	0.6	155	0.6
	華貴邨	1 135	0.2	42	0.2
	4. 九龍城	何文田邨	4 650	0.7	160
紅磡邨		1 168	0.2	44	0.2
馬頭圍邨		2 041	0.3	69	0.3
愛民邨		6 211	0.9	215	0.9
常樂邨		333	0.0	18	0.1**
5. 觀塘		彩福邨***	2 643	0.4	94
	彩霞邨	619	0.1	14	0.1
	彩德邨***	2 789	0.4	97	0.4
	彩盈邨	3 966	0.6	138	0.6
	興田邨	529	0.1	19	0.1
	啟田邨	2 235	0.3	76	0.3
	啟業邨	4 103	0.6	142	0.6
	高翔苑	1 790	0.3	59	0.2**
	高怡邨	1 152	0.2	40	0.2
	廣田邨	2 231	0.3	77	0.3
	藍田邨	2 958	0.4	104	0.4
	鯉魚門邨	3 153	0.5	110	0.5
	樂華北邨	2 919	0.4	105	0.4
	樂華南邨	6 673	1.0	233	1.0
	牛頭角下(二)邨	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	安田邨	719	0.1	22	0.1
	坪石邨	4 484	0.6	152	0.6
	平田邨	5 428	0.8	187	0.8
	寶達邨	7 359	1.1	254	1.1

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	秀茂坪邨	11 944	1.7	417	1.7
	秀茂坪南邨	3 859	0.6	135	0.6
	順利邨	4 331	0.6	151	0.6
	順安邨	2 928	0.4	101	0.4
	順天邨	6 798	1.0	233	1.0
	德田邨	2 162	0.3	75	0.3
	翠屏(北)邨	3 377	0.5	116	0.5
	翠屏(南)邨	4 599	0.7	160	0.7
	牛頭角上邨	6 537	0.9	228	1.0**
	雲漢邨	960	0.1	32	0.1
	和樂邨	1 887	0.3	66	0.3
	油麗邨	6 527	0.9	230	1.0**
	油塘邨	3 528	0.5	121	0.5
	6. 深水埗	澤安邨	1 755	0.3	62
	幸福邨	2 082	0.3	73	0.3
	富昌邨	5 906	0.9	204	0.9
	海麗邨	4 883	0.7	170	0.7
	麗閣邨	2 798	0.4	98	0.4
	麗安邨	1 337	0.2	46	0.2
	李鄭屋邨	1 392	0.2	44	0.2
	南昌邨	795	0.1	32	0.1
	南山邨	2 607	0.4	89	0.4
	白田邨	8 366	1.2	293	1.2
	石硤尾邨	4 856	0.7	168	0.7
	蘇屋邨	1 030	0.1	44	0.2**
	大坑東邨	1 956	0.3	68	0.3
	元州邨	6 050	0.9	211	0.9
7. 黃大仙	彩輝邨	1 301	0.2	47	0.2
	彩虹邨	7 332	1.1	259	1.1
	彩雲(一)邨	5 708	0.8	202	0.8
	彩雲(二)邨	2 879	0.4	99	0.4
	竹園北邨	1 428	0.2	50	0.2
	竹園南邨	5 860	0.8	200	0.8
	富山邨	1 552	0.2	60	0.3**
	鳳德邨	1 395	0.2	49	0.2
	樂富邨	3 576	0.5	122	0.5
	黃大仙下(一)邨	1 808	0.3	61	0.3
	黃大仙下(二)邨	6 504	0.9	228	1.0**
	美東邨	1 342	0.2	45	0.2
	沙田坳邨***	282	0.0	8	0.0
	慈正邨	7 930	1.1	278	1.2**
	慈康邨	1 994	0.3	67	0.3
	慈樂邨	6 114	0.9	217	0.9
	慈民邨	1 939	0.3	65	0.3
	東頭(一)邨	660	0.1	22	0.1
	東頭(二)邨	2 542	0.4	89	0.4
	黃大仙上邨	4 748	0.7	168	0.7
	橫頭磡邨	5 725	0.8	199	0.8
8. 油尖旺	海富苑	2 765	0.4	87	0.4
9. 離島	長貴邨	454	0.1	16	0.1
	富東邨	1 635	0.2	57	0.2
	金坪邨	246	0.0	9	0.0
	龍田邨	359	0.1	11	0.0**

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶		
		數目	%	數目	%	
	雅寧苑	415	0.1	14	0.1	
	銀灣邨	418	0.1	16	0.1	
	逸東(一)邨	5 522	0.8	193	0.8	
	逸東(二)邨	6 120	0.9	214	0.9	
10. 葵涌及青衣	長青邨	4 793	0.7	170	0.7	
	長發邨	1 378	0.2	46	0.2	
	長亨邨	4 309	0.6	151	0.6	
	長康邨	8 102	1.2	282	1.2	
	長安邨	1 470	0.2	52	0.2	
	長宏邨	4 240	0.6	146	0.6	
	青逸苑	509	0.1	19	0.1	
	高盛臺	757	0.1	25	0.1	
	葵涌邨	13 477	2.0	469	2.0	
	葵芳邨	6 210	0.9	217	0.9	
	葵興邨	365	0.1	15	0.1	
	葵聯邨***	451	0.1	17	0.1	
	葵盛東邨	6 183	0.9	218	0.9	
	葵盛西邨	5 159	0.7	177	0.7	
	荔景邨	4 152	0.6	147	0.6	
	麗瑤邨	2 777	0.4	95	0.4	
	安蔭邨	5 213	0.8	183	0.8	
	石籬(一)邨	4 757	0.7	165	0.7	
	石籬(二)邨	7 406	1.1	252	1.1	
	石蔭東邨	2 341	0.3	81	0.3	
	石蔭邨	2 633	0.4	89	0.4	
	大窩口邨	7 333	1.1	255	1.1	
	青衣邨	816	0.1	35	0.1	
	華荔邨	1 429	0.2	50	0.2	
	11. 新界北	祥華邨	2 225	0.3	77	0.3
		清河邨	7 060	1.0	249	1.0
彩園邨		4 983	0.7	177	0.7	
嘉福邨		1 961	0.3	72	0.3	
太平邨		360	0.1	14	0.1	
天平邨		1 329	0.2	46	0.2	
華明邨		1 922	0.3	64	0.3	
華心邨		1 465	0.2	52	0.2	
雍盛苑		1 703	0.2	58	0.2	
12. 西貢及將軍澳		彩明苑	2 778	0.4	92	0.4
	厚德邨	4 137	0.6	143	0.6	
	健明邨	6 961	1.0	244	1.0	
	景林邨	1 775	0.3	57	0.2**	
	明德邨	1 488	0.2	51	0.2	
	寶林邨	2 112	0.3	74	0.3	
	尚德邨	5 493	0.8	193	0.8	
	善明邨***	833	0.1	33	0.1	
	翠林邨	1 826	0.3	63	0.3	
13. 沙田	秦石邨	2 110	0.3	71	0.3	
	頌安邨	2 756	0.4	96	0.4	
	恒安邨	1 081	0.2	38	0.2	
	顯徑邨	864	0.1	33	0.1	
	顯耀邨	789	0.1	24	0.1	
	廣源邨	1 513	0.2	54	0.2	
	利安邨	3 582	0.5	128	0.5	

地區*	屋邨名稱	實際整體租戶		樣本租戶	
		數目	%	數目	%
	瀝源邨	3 177	0.5	111	0.5
	隆亨邨	4 304	0.6	151	0.6
	美林邨	4 043	0.6	142	0.6
	美田邨	5 463	0.8	191	0.8
	博康邨	1 309	0.2	42	0.2
	沙角邨	6 176	0.9	216	0.9
	碩門邨	1 942	0.3	62	0.3
	新翠邨	6 542	0.9	231	1.0**
	新田圍邨	3 354	0.5	109	0.5
	禾輦邨	6 198	0.9	214	0.9
	欣安邨***	913	0.1	31	0.1
	耀安邨	1 226	0.2	41	0.2
	14. 大埔	富亨邨	2 037	0.3	70
	富善邨	2 634	0.4	87	0.4
	廣福邨	6 131	0.9	210	0.9
	太和邨	2 255	0.3	76	0.3
	大元邨	4 671	0.7	164	0.7
	運頭塘邨	737	0.1	24	0.1
15. 荃灣	象山邨	1 594	0.2	54	0.2
	福來邨	3 086	0.4	104	0.4
	梨木樹(一)邨	2 285	0.3	76	0.3
	梨木樹(二)邨	4 209	0.6	148	0.6
	梨木樹邨	3 868	0.6	132	0.6
	石圍角邨	6 285	0.9	213	0.9
16. 屯門	蝴蝶邨	5 242	0.8	179	0.7**
	富泰邨	5 015	0.7	177	0.7
	建生邨	634	0.1	24	0.1
	良景邨	3 230	0.5	114	0.5
	安定邨	4 976	0.7	176	0.7
	寶田邨	6 579	1.0	230	1.0
	三聖邨	1 765	0.3	56	0.2**
	山景邨	6 538	0.9	227	0.9
	大興邨	8 287	1.2	287	1.2
	田景邨	1 072	0.2	36	0.2
	湖景邨	4 292	0.6	147	0.6
	友愛邨	8 981	1.3	316	1.3
17. 元朗	俊宏軒	4 075	0.6	144	0.6
	朗屏邨	4 684	0.7	163	0.7
	水邊圍邨	2 343	0.3	89	0.4**
	天澤邨	3 965	0.6	137	0.6
	天晴邨	6 104	0.9	209	0.9
	天恒邨	5 727	0.8	203	0.8
	天瑞(一)邨	4 540	0.7	158	0.7
	天瑞(二)邨	3 143	0.5	112	0.5
	天慈邨	3 262	0.5	116	0.5
	天華邨	3 632	0.5	126	0.5
	天恩邨	5 313	0.8	184	0.8
	天逸邨	3 310	0.5	114	0.5
	天耀(一)邨	4 562	0.7	157	0.7
	天耀(二)邨	3 791	0.5	133	0.6**
	天悅邨	4 086	0.6	145	0.6
總計		690 047	100.0	24 000	100.0

- \* 所有屋邨劃入 17 個地區，方便參考。灣仔區沒有公共租住屋邨。
- \*\* 已進行卡方測定方法(Chi-square tests)比較抽選住戶與實際整體公屋租戶在地區和屋邨的分布上是否相若。結果顯示實際整體租戶和樣本戶百分比的相差微不足道。
- \*\*\* 表示於 2009 年後落成的新屋邨，因此不列入附件 C1。

註：按統計學分析，利用分層比例等距隨機抽樣法設計所得的樣本分布與實際分布相符。換言之，有關樣本有效反映各區及各屋邨公屋租戶的分布。



第一期間計算收入指數時被剔除租戶的分布

家庭人數	樣本戶數目 (a)	公屋富戶 (b)	其他高收入的 離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	用以計算 收入指數 的樣本戶 (e)	倍大後的 家庭數目 <sup>(2)</sup> (f)	倍大後的 權數 <sup>(2)</sup> (g)
1 人	3 923	46	182	1 782	1 893	51 919	11.061%
2 人	5 423	146	217	1 454	3 514	98 886	21.067%
3 人	5 988	304	55	959	4 526	128 365	27.347%
4 人	5 672	292	65	708	4 391	126 384	26.925%
5 人或 以上	2 994	151	26	464	2 157	63 838	13.600%
合計	24 000	939	545	5 367	16 481 <sup>(1)</sup>	469 393	100%

(1) 數字是從樣本戶數目剔除富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶，以及無效樣本等(包括已去世的租戶及已終止租約的租戶等)之後計算得來。

(2) 從樣本中剔除富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶和無效樣本戶等之後，我們以倍大的方法計算出各個家庭人數的公屋租戶數目。各家庭人數的公屋租戶所佔的比例，會被用作權數以計算公屋租戶整體家庭每月平均收入。

## 第二期間計算收入指數時被剔除租戶的分布

家庭人數	樣本戶數目 (a)	公屋富戶 (b)	其他高收入的離群租戶 (c)	綜援戶 (d)	用以計算收入指數的樣本戶 (e)	倍大後的家庭數目 <sup>(2)</sup> (f)	倍大後的權數 <sup>(2)</sup> (g)
1 人	4 111	43	180	1 886	1 970	56 156	11.581%
2 人	5 703	119	173	1 562	3 783	109 648	22.614%
3 人	6 103	346	82	980	4 590	134 033	27.643%
4 人	5 401	261	78	642	4 220	125 684	25.921%
5 人或 以上	2 682	112	30	437	1 948	59 357	12.242%
合計	24 000	881	543	5 507	16 511 <sup>(1)</sup>	484 879	100%

(1) 數字是從樣本戶數目剔除富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶，以及無效樣本等(包括已去世的租戶及已終止租約的租戶等)之後計算得來。

(2) 從樣本中剔除富戶、其他高收入的「非一般收入」租戶、綜援戶和無效樣本戶等之後，我們以倍大的方法計算出各個家庭人數的公屋租戶數目。各家庭人數的公屋租戶所佔的比例，會被用作權數以計算公屋租戶整體家庭每月平均收入。

《房屋條例》第 16A(8)條訂明，「經調整後的家庭每月平均收入」，是指以該等租戶在第一期間的家庭人數分布情況為基礎，以評估出租戶每月平均收入。因此，在這一次檢討中，我們採用了附件 D1 (h) 欄顯示的一組權數，而非本附件(h) 欄的權數。本附件(h) 欄的權數會於下次租金檢討中才採用。

## 政府統計處就統計調查數據進行質量檢查和 為第二次租金檢討計算收入指數的報告

根據《房屋條例》第 16A(7)(b)條，政府統計處（下稱「統計處」）處長須就租金檢討計算收入指數。計算收入指數的數據取自房屋委員會（下稱「房委會」）所進行的「公屋住戶入息抽樣統計調查」（下稱「入息統計調查」）。

### 就入息數據進行的質量檢查

2. 統計處實施一系列質量檢查措施，確保入息統計調查的數據蒐集和數據處理過程公平、客觀和準確。質量檢查措施的目的，是評估和確定入息統計調查的數據質量，包括被抽樣選出的公屋租戶具代表性、所申報收入數據真確性，以及數據輸入的準確性。

3. 統計處為第二次租金檢討第一期間（即 2009 年）和第二期間（即 2011 年）收入數據所進行的質量檢查，概述於表 1。

4. 根據質量檢查所得的證據，統計處總結統計調查數據準確反映 2009 年和 2011 年公屋租戶的家庭入息。統計調查數據可用於第二次租金檢討，以計算公屋租戶的收入指數。

### 為第二次租金檢討計算收入指數

5. 統計處已根據《房屋條例》第 16A 條，為第二次租金檢討計算出第一期間（即 2009 年）和第二期間（即 2011 年）的家庭每月平均收入，計算兩段期間的家庭每月平均收入時，均使用相關年度的入息統計調查的收入數據，並參照 2009 年家庭人數的分布情況來計算。有關結果分別載於表 2和表 3。統計處亦計算出 2009 年和 2011 年公屋租戶的收入指數，有關結果分列兩表。為方便參閱，參照 2009 年家庭人數分布計算的 2011 年家庭每月平均收入，在表 3內會稱為「2011 年經調整後的家庭每月平均收入」。

政府統計處

2012 年 5 月 14 日

政府統計處進行的質量檢查

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(1)	按家庭人數和地區分布評估樣本的代表性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 研究在 2009 和 2011 年選取的公屋租戶樣本，並按家庭人數及地區和屋邨分布，與房屋署相關年度的整體租戶記錄的分布進行比較。</li> <li>● 進行統計測試，結果顯示樣本的分布與租戶記錄的分布基本上相同，因此 2009 和 2011 年入息統計調查的樣本均具代表性。</li> </ul>	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 就統計學角度而言，樣本的分布與租戶記錄的分布相若。</li> </ul>
(2)	證明文件對照申報收入數據的真確性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 統計處隨機選取 5% 已申報收入的租戶進行檢查。</li> <li>● 房屋署隨後要求這些租戶提交收入證明文件，證明所申報的收入真確無訛。</li> <li>● 為核實房屋署進行的審查是否妥善，統計處隨機選取房屋署曾審查的個案，以確定審查是否正確無誤。</li> </ul>	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有租戶在入息統計調查中故意作出虛假陳述。</li> <li>● 2009 年和 2011 年的申報的入息數據和從證明文件取得的數據相差非常小，而兩年的差幅亦相若。有關數據在用以計算收入指數前，亦已予適當糾正。因此，實際上對收入指數的計算完全無影響。</li> <li>● 並無發現房屋署進行的檢查有不當情況。</li> </ul>

編號	檢查項目	詳情	檢查結果
(3)	房屋署輸入數據的準確性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 採用重覆資料輸入法，即同一組數據由兩名工作人員分別輸入電腦，然後進行比較和核對，以避免人手輸入資料時出現的錯誤。</li> <li>● 統計處隨機選取2%的樣本，以查核房屋署輸入數據的準確性。</li> </ul>	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 發現數宗數據輸入錯誤但差幅微不足道，而有關數據在用以計算收入指數前已予適當糾正，實際上對收入指數的計算完全無影響。</li> </ul>
(4)	評估房屋署核實數據的工作	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 房屋署利用電腦程式審核輸入數據的連貫性，以分辨需要進一步與相關租戶澄清的數據。</li> <li>● 統計處以其電腦程式進行另一輪獨立的數據審核和查證工作，以確定房屋署已核實所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。</li> </ul>	<p>結論：查證無誤</p> <p>備註：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 房屋署在擬備數據供統計處計算收入指數前，已核實／澄清所有需要進一步與相關租戶澄清的數據。</li> </ul>

第二次租金檢討第一期間公屋租戶家庭每月平均收入<sup>[註]</sup>

家庭人數	家庭每月平均收入	按家庭人數的分布百分比 (權數)
1 人	\$4,258	11.061%
2 人	\$8,521	21.067%
3 人	\$13,876	27.347%
4 人	\$17,265	26.925%
5 人 或以上	\$21,101	13.600%
		<b>100.0%</b>

整體家庭每月平均收入**13,579 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$4,258 \times 11.061\% + \$8,521 \times 21.067\% + \$13,876 \times 27.347\% + \\
 & \$17,265 \times 26.925\% + \$21,101 \times 13.600\% \\
 = & \mathbf{\$13,579}
 \end{aligned}$$

第一期間的指數定為 100。

註：

上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按電腦系統設定的小數位數目計算。

第二次租金檢討第二期間公屋租戶經調整後的家庭每月平均收入<sup>[註]</sup>

家庭人數	家庭每月平均收入	家庭人數的分布百分比 (第一期間的權數)
1 人	\$4,687	11.061%
2 人	\$10,022	21.067%
3 人	\$15,942	27.347%
4 人	\$20,246	26.925%
5 人 或以上	\$24,583	13.600%
		<b>100.0%</b>

整體經調整後的家庭每月平均收入                      **15,784 元**

計算方法如下：

$$\begin{aligned}
 & \$4,687 \times 11.061\% + \$10,022 \times 21.067\% + \$15,942 \times 27.347\% + \\
 & \$20,246 \times 26.925\% + \$24,583 \times 13.600\% \\
 = & \mathbf{\$15,784}
 \end{aligned}$$

第二期間的指數

$$\begin{aligned}
 & = \$15,784 / \$13,579 \times 100 \\
 & = 116.24
 \end{aligned}$$

註：

上表收入數字四捨五入至最接近的整數，以百分比表示的權數則四捨五入至最接近的三個小數位。此做法純粹用以表述數據。實際上，收入數字和權數均按電腦系統設定的小數位數目計算。

根據《房屋條例》第 16A 條，假如第二期間的收入指數高於或低於第一期間的收入指數 0.1% 以上，房委會須按照收入指數的變幅增加或減少公屋租金。相關變幅按電腦系統設定的小數位數目計算，為確實顯示變幅是否超逾 0.1%，收入指數四捨五入至最接近的兩個小數位。

## 租金援助計劃

資格準則

房委會提供租金援助計劃，幫助經濟出現暫時困難的公屋租戶。非長者戶倘入息水平符合兩組不同限額，可獲減租 25% 或 50%。長者戶倘合乎資格準則，可獲減租 50%。準則詳情如下：

	非長者戶		長者戶 (全部成員 皆年滿 60 歲)
<b>減租</b>	<b>50%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>
<b>入息</b>	(a) < 輪候冊入息限額 50%  或  (b) 租金與入息比例 > 25%  或  (c) 輪候冊入息限額 50% - < 70% 及 <u>租金與入息</u> 比例 > 15%	(a) 輪候冊入息限額 50% - < 70%  或  (b) 租金與入息比例 > 18.5% - 25%	(a) < 輪候冊入息限額 70%  或  (b) 租金與入息比例 > 18.5%

行政安排

2. 房屋署採取以下措施，積極為合資格租戶提供援助：

- (a) 房屋署會在收到申請表和所需資料後，在兩星期內完成處理申請及通知有關租戶；



- (b) 每月 15 日之前收到的申請，其租金援助的生效日期會追溯至該個月份（援助金會存入租戶的租金戶口）；
- (c) 房屋署利用不同渠道，例如電台廣播、房屋資訊台、邨管諮委會通訊等，廣泛宣傳租金援助計劃；以及
- (d) 房屋署亦向欠租的租戶寄發信件，提醒他們署方設有租金援助計劃。房屋署特別關注長者和傷殘人士租戶的需要，署方在有關信件上說明了房屋署職員隨時樂意在有需要時協助長者和傷殘人士租戶申請租金援助。